



**PRÉFET  
DE LA VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Coordination  
des Politiques Publiques  
et de l'Appui Territorial**

Poitiers, le

**31 AOÛT 2021**

La préfète de la Vienne

à  
Monsieur le Directeur Général de  
l'Établissement Public Foncier  
Nouvelle-Aquitaine  
107, boulevard du Grand Cerf  
CS 70432  
86011 POITIERS CEDEX

**OBJET :** Projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré » sur la commune de Cenon-sur-Vienne.

**P.J. :** 1 liste des monuments historiques et cartographie

Vous avez déposé, pour le compte de la commune de Cenon-sur-Vienne, un dossier en vue de l'aménagement « Les Bornais du Prieuré » afin de permettre à la collectivité de développer un programme d'environ 55 logements.

Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) appelle de ma part les observations suivantes :

Selon la Direction Départementale des Territoires (DDT), dès 2013, la commune de Cenon-sur-Vienne a fait le constat de la perte d'attractivité de son centre-bourg. Elle a souhaité redynamiser ce dernier, notamment à travers une convention avec votre établissement.

Le projet d'aménagement de la commune consiste à réaliser un programme mixte (locatif social, locatif privé et accession à la propriété) de logements sur un site jouxtant le centre bourg.

Vous avez pu acquérir 6,4 hectares sur les 8,7 hectares constituant l'assiette foncière initiale du projet. La signature du 3ème avenant à la convention initiale a donné lieu à une modification significative du projet (périmètre, densité de logements, choix d'aménagement...) pour une meilleure prise en compte de l'enjeu « réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles ». En recentrant votre action sur les parcelles les plus proches du centre bourg, le périmètre initial a été réduit à une assiette de 3,3 hectares. Cette modification a permis de rendre le projet plus cohérent avec les documents de planification en vigueur à l'échelle communale et intercommunale.

Vous êtes propriétaire d'une partie des parcelles (environ 2,3 hectares) du nouveau périmètre mais la procédure d'acquisition à l'amiable dans son ensemble n'a pas pu aboutir. C'est pourquoi, la commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation afin de pouvoir maîtriser le foncier de ce projet d'aménagement qui devrait lui permettre d'accueillir de nouveaux habitants.

Affaire suivie par : Catherine JACQUES  
Bureau de l'Environnement  
Tél : 05 49 55 71 23  
Mél : [catherine.jacques@vienne.gouv.fr](mailto:catherine.jacques@vienne.gouv.fr)  
7 place Aristide Briand, 86000 Poitiers  
[www.vienne.gouv.fr](http://www.vienne.gouv.fr)

Le périmètre sur lequel porte la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est identique au périmètre retenu dans le 3ème avenant que vous avez signé avec la commune.

Le dossier présente un état des lieux du potentiel mobilisable en densification dans les dents creuses et fait état de 3,95 ha mobilisables, répartis sur le centre bourg (1,78ha) et sur les hameaux Sud ( 2,17 ha dont 0,82 ha en extension). La commune présente peu de logements vacants ( taux de vacance 3,2 % en 2018).

### **Habitat -Logement**

Dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Châtellerault 2020-2025, Cenon-sur-Vienne est catégorisée dans la « couronne périurbaine et espace urbain aggloméré ». Cet espace à vocation à accueillir un développement résidentiel plus soutenu en raison de son attractivité, avec des densités de logements plus importantes. Le projet à été pris en compte dans la répartition des logements à construire durant la période 2020-2025.

Pour la commune de Cenon-sur-Vienne, les objectifs du PLH sont les suivants :

- objectif de 30 logements neufs à produire sur la durée du PLH ( 6 ans). La production de logements sociaux est plus axée sur les communes SRU (Naintré) et celles composant le pôle d'équilibre ( Châtellerault, Dangé-Saint-Romain, Lençloître, La Roche Posay).
- la consommation de foncier pour réaliser cet objectif est au maximum de 1,7 ha, soit une densité minimale de 18 logements /ha.

Le projet prévoit la réalisation de 55 logements à terme en plusieurs tranches, à raison de 15 à 20 logements par tranche, sur une durée de 12 ans. Votre projet représente 26 % de la programmation annuelle de logements validée par le PLH pour le secteur de l'objectif de production de logements cité supra.

Il faut noter que l'objectif de densité minimale de logements de 18 logements / ha du projet n'est pas plus vertueux que le seuil imposé par le PLH.

La répartition de la vocation des logements n'apparaît pas clairement : il est en effet prévu 8 logements locatifs sociaux et 11 logements groupés, sans en définir exactement la destination ( cf Page 26 du dossier).

Le projet se situe à proximité immédiate du centre-bourg, ce qui permettra de redynamiser ce dernier. Il vise à créer une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins spécifiques identifiés sur le territoire, notamment petits logements, ainsi que logements sociaux.

### **Urbanisme**

#### **1- Schéma de Cohérence Territorial ( SCOT)**

La commune de Cenon-sur-Vienne est située au sein du périmètre du SCOT Seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020. Elle est incluse dans le secteur « Grand Châtellerault Centre » identifié comme un « espace urbain aggloméré ». Sur ce secteur, le SCOT affiche un objectif de production de 1 600 logements avec une densité brute moyenne de 18 logements / ha pour les communes hors pôle ( dont Cenon-sur-Vienne fait partie). La consommation d'espace pour l'habitat sur ce secteur est limité à 50 ha maximum. Ces objectifs sont fixés sur la durée du SCOT, soit à l'horizon 2035.

Le projet participera à la mixité sociale et à la diversification des logements. Les différentes problématiques du projet sont traitées : déplacements doux, potentiel arboré du site, gestion des eaux pluviales, qualité du cadre de vie, aspect paysager, préservations des éléments arborés existants.

Au vu de ces éléments, le projet Les Bornais du Prieuré semble cohérent avec les grands objectifs du SCOT du seuil du Poitou : diversifier l'offre de logements, accroître la mixité sociale, optimiser le foncier, développer les modes actifs de déplacements, maintenir et développer la présence de nature en ville, préserver la ressource en eau,

## 2- Plan Local d'Urbanisme ( PLU)

La commune de Cenon sur Vienne est couverte par un PLU approuvé le 2 février 2007 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 15 septembre 2017. Le secteur Les Bornais du Prieuré, objet de la DUP, est majoritairement zoné AUa, avec une petite partie zonée en UB (cheminement piéton de la pointe Sud Est).

Le secteur AUa correspond à une zone d'urbanisation à court terme sous forme d'aménagement d'ensemble et la zone UB correspond à la zone urbaine issue de l'extension du centre historique. Le règlement de ces zones autorise la construction de logements. Aucun élément du PLU actuellement en vigueur ne vient donc s'opposer à la réalisation du projet.

Une procédure de modification N°1 du PLU est en cours, en lien avec le projet. Elle devrait être approuvée avant la signature de la DUP.

Cette modification concerne :

- une modification du règlement de la zone AUa, afin de permettre notamment une densité plus importante sur ce secteur (cohérence avec le SCOT et le PLH)
- une modification du règlement de la zone UB portant sur la hauteur des clôtures afin d'uniformiser avec la Zone AUa
- une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation ( OAP)
  - suppression de l'OAP n°1 (voie de desserte qui traversait le secteur Les Bornais du Prieuré) et modification de l'OAP n°3 (secteur Les Bornais du Prieuré) afin d'assurer la cohérence avec le projet de DUP.
  - ajout d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa, en priorisant le secteur Le Bornais du Prieuré et en indiquant clairement qu'une zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement de la commercialisation des parcelles cessibles du secteur précédemment ouvert.

Cette procédure de modification a pour but de rendre prioritaire l'urbanisation du secteur Les Bornais du Prieuré et ainsi de ne pas mettre en péril l'opération projetée sur le périmètre de la DUP.

## 3- Droits des sols

Page 61 du document, le chapitre 5.3.2 traitant du patrimoine bâti mentionne l'absence de monument historique sur le périmètre de la DUP ou à proximité. Cette information est en désaccord avec l'atlas des patrimoines qui met en évidence un périmètre AC1 sur l'ensemble du site en raison de la présence d'une borne militaire romaine.

Ce site est également concerné par trois autres servitudes :

- Zone de présomption de prescription archéologique : Zone A (saisine pour tout dossier, quelle que soit la superficie). Ce point est pris en compte dans le dossier ;

- Termites : la commune de Cenon-sur-Vienne est listée dans l'arrêté n°2020-DDT-362 en date du 14 octobre 2020 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être. Ce point n'est pas mentionné dans le dossier.
- Sismicité : Zone 3 (aléa modéré). Ce point n'est pas pris en compte dans le dossier.

Ces éléments devront être pris en considération lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme liées à l'aménagement du site.

### **Loi sur l'eau**

Le dossier indique que le projet sera soumis à la loi sur l'eau au titre de la rubrique du rejet d'eaux pluviales.

Il faut cependant noter dans l'étude préliminaire au dossier loi sur l'eau que :

- aucune zone humide n'a été répertoriée sur le site ;
- la détermination du bassin versant impacté devra être réalisée et les phénomènes de ruissellement et risques d'inondabilité devront être étudiés ;
- les capacités d'infiltrations ont été évaluées et semblent bonnes. Le dossier loi sur l'eau devra transmettre les résultats détaillés des sondages effectués et des tests ;
- les eaux pluviales devront être infiltrées au maximum. Les techniques alternatives devront être privilégiées en infiltrant les eaux de pluie au plus près de leur point d'impact. L'infiltration à la parcelle et les noues prévues sont donc les plus appropriées pour cette configuration comme le rapport le préconise également page 84. Le recours au busage sera évité au maximum afin de respecter les dispositions du SDAGE et la règle 2 du SAGE Clain.

La figure 34 ne présente pas tous les dispositifs (noues et bassins discontinus) et ne permet pas de se faire une idée de la gestion globale des eaux pluviales. Il faudra porter une attention particulière à la réduction maximale des surfaces imperméabilisées ( exemple : garage à proximité immédiate de la route) ;

- si des eaux résiduelles sont envoyées dans le milieu naturel ou dans le réseau communal, le cheminement de ces eaux pluviales en aval du lotissement sera décrit et leur impact sera étudié. En particulier, si le rejet s'effectue dans le réseau d'eaux pluviales de la commune, les caractéristiques et l'impact de ce réseau devront être portés à la connaissance du service instructeur du dossier car ce réseau n'a pas fait l'objet d'une régularisation auprès des services de l'État.

Le dépôt d'un dossier au titre de la loi sur l'eau permettra ainsi de répondre à ces points.

### **Biodiversité - paysages**

Le site ne s'inscrit dans aucun zonage connu au titre de la biodiversité. Les espèces qui ont été contactées sont communes aux sites anthropisés ( espaces agricoles) et certaines sont protégées. Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas qui a conclu à une dispense d'étude d'impact. Toutefois, des mesures d'évitement devront impérativement être mises en œuvre afin de respecter la réglementation en matière d'espèces protégées.

La trame verte et bleue (TVB) du SCOT n'identifie pas d'éléments particuliers sur le secteur objet de la DUP. Toutefois, le projet prévoit de conserver les vergers et haies existants ainsi que les arbres remarquables au sein du périmètre d'aménagement.

L'implantation d'une ligne de verger afin de créer une zone de transition entre le projet et l'espace agricole est pertinente ( page 59 ). Les noues viendront compléter l'aménagement paysager du site.

Le jardin « entre les murs » créera un lien avec le centre-bourg.

Ces éléments sont cohérents avec l'orientation du Scot « Favoriser la biodiversité en ville » et l'objectif « Créer des espaces verts dans le bourg » du PLU.

### **Risques naturels**

le dossier fait état que le périmètre est concerné par un aléa moyen concernant le retrait – gonflement des argiles et que la commune est classée en risque sismique modéré. Outre ces risques, le projet n'apparaît pas concerné par un autre risque naturel au technologique d'après les données dont dispose la DDT,

En conclusion, la DDT estime que le projet, objet de la DUP est cohérent avec les documents de planification en vigueur aux différentes échelles du territoire ainsi qu'avec la modification n°1 du PLU en cours.

Le projet répond aux besoins de la commune en matière de logements pour l'accueil de différents types de populations (jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales, personnes à faibles revenus) dans une optique de mixité sociale, en assurant une continuité avec le centre-bourg et les services.

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) rappelle que le projet est concerné par des servitudes d'utilité publiques.

Le dossier DUP se situe en abords d'une borne militaire romaine, inscrite au titre des monuments historiques depuis le 26 avril 1938. Ce monument historique a été déplacé dans le hall de la mairie en 2016. Par conséquent, ce projet d'aménagement et les futures constructions feront l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le projet est également situé dans une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Je vous conseille de vous rapprocher du Service Régional de l'Archéologie (SRA) 102, Grand'Rue – CS 20553- 86020 POITIERS (Tél : 07 84 44 18 10).

Contrairement aux informations fournies page 61, le projet d'aménagement se situe dans l'entité paysagère « Poitiers-Châtellerauld » ( et non « Vallée de la Vienne et ses affluents»). Cette entité paysagère se caractérise par une succession d'urbanisations banalisées en bordure de la Vienne où l'on retrouve des zones commerciales, pavillonnaires et d'activités.

La commune de Cenon-sur-Vienne aussi connue comme lieu de confluence du Clain et de la Vienne se caractérise par une urbanisation dispersée au milieu des terres agricoles. Ce paysage semi-rural offre aujourd'hui, aux habitants, un cadre de vie qualitatif.

Le projet s'inscrit dans un contexte à proximité d'un centre-ville équipé. Pour profiter au mieux de cette situation et valoriser les circulations piétonnes et la qualité de leur traitement, il serait souhaitable que le tracé viaire soit amélioré sur les points suivants :

- Périmètre de l'accès à l'Est (suivant la parcelle AA0339P) afin d'éviter un parcellaire résiduel au Nord de l'accès au parking de la médiathèque ;
- Traitement du mur Est de la parcelle AA0339P afin de conserver la lecture du parcellaire existant ;

- Cheminements piétons vers et dans «l'espace structurant» situé au Nord du site afin d'améliorer l'attractivité et l'usage du parc paysager ;
- Traitement de l'entrée Nord afin de mieux valoriser cet accès ;
- Aménagement des placettes et ses lieux de giration afin de mieux mutualiser les dessertes des parcelles et éviter les impasses ;

L'architecte des bâtiments de France souhaite que le bâti soit amélioré sur les points suivants :

- Hauteur limitée afin d'inscrire les nouvelles constructions dans la continuité du bâti environnant ;
- Matériaux qualitatifs pour les constructions et les clôtures afin de garantir une bonne intégration urbaine et paysagère et une durabilité dans le temps ;
- Bande bâtie à l'Ouest du site présentant des variations d'alignement afin d'offrir une meilleure qualité de l'espace sur les parcelles et au niveau du passage situé entre le lotissement et les parcelles agricoles ( hors site de projet).

La DREAL Nouvelle Aquitaine précise que le projet ne se situe pas au sein d'une réserve naturelle nationale (RNN). Cette direction ajoute qu'il n'est pas possible d'apprécier si le projet est susceptible de porter atteinte aux espèces relevant de l'article L 411-1 du code de l'Environnement interdisant la destruction, l'altération et la dégradation des espèces protégées et de leurs habitats.

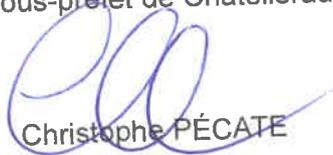
Néanmoins, il conviendrait que ces documents assurent une bonne prise en compte des enjeux environnementaux. L'analyse préalable des enjeux relatifs à la biodiversité, aux continuités écologiques ou à la ressource en eau, ainsi que des impacts potentiels des projets, peut conduire à mettre en œuvres des procédures particulières.

Ainsi la procédure de dérogation au régime de protection stricte des espèces, est une procédure particulière qui peut s'avérer nécessaire au regard des impacts potentiels du type de projet sur lequel vous nous sollicitez. A ce titre, la DREAL Nouvelle Aquitaine rappelle qu'il est de la responsabilité du pétitionnaire d'apprécier si le projet est susceptible de porter atteinte aux espèces relevant de l'article L 411-1 du code de l'Environnement interdisant la destruction, l'altération et la dégradation des espèces protégées et de leurs habitats. Sont à votre disposition sur le site d'information de la DREAL ( [www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/reglementation-des-especes-r1064.html](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/reglementation-des-especes-r1064.html)) des éléments d'information qui pourront vous aider à apprécier cette réglementation.

Compte tenu des observations exposées ci-dessus, je vous invite à modifier et compléter les dossiers en conséquence et me les adresser en 5 exemplaires papier et une version dématérialisée.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Pour la Préfète et par délégation,  
Le secrétaire général absent,  
La directrice de cabinet absente,  
Le sous-préfet de Châtelleraut,



Christophe PÉCATE

Transmis en copie à Monsieur le sous-préfet de Châtelleraut

## LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Extrait cartographique des monuments historiques et sites sur la commune de Cenon-sur-Vienne (source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/#>)

IMH = inscrit au titre des monuments historiques

CLMH = classé au titre des monuments historiques

### CENON-SUR-VIENNE

**Borne milliaire romaine** : située dans un parterre de fleurs au niveau du 17b place Michel Gaudineau (cad. BB10).

*Déplacée en 2016 dans le hall de la mairie*

IMH 26 avril 1938

**ZPPA** : Zone A - Le Bourg, Le Prieuré, Brétaigne, Le Tréffoir, Le Petit Cenon

Extrait cartographique : Cenon-sur-Vienne

